

建築物の高さ制限の現状と影響に関する考察

—多摩市における高さ制限に関連して—

松本 暢子*

要 約

多摩市における建築物の高さ制限のあり方について、①既存研究の分析、②多摩市の土地利用実態および住宅需要の動向にもとづく影響の検討を行った。本稿では、第一にわが国の高さ制限の経緯をトレースし、第二に高さ制限が必要とされる理由を把握した。第三に近年の高さ制限導入の動向を把握し、これらをもとに多摩市における都市計画、とりわけ高さ制限を導入する際の影響について考察している。わが国の高さ制限の歴史は、1919年に定められた市街地建築物法において、住居地域65尺、住居地域以外100尺の最高高さが規定されたことに始まる。その後、これらの制限は1950年に制定された建築基準法にひきつがれ、1970年に全面適用が撤廃されるまで、用いられた。2004年に絶対高さ制限を東京都が導入するまでの34年の間に生じた景観上、住環境上の問題を整理し、近年、高さ制限の必要とされる理由を明らかにした。さらに、多摩市の土地利用実態および住宅需要の動向にもとづいて、住環境を維持・向上させるためには、高さ制限とともに居住人口の密度をコントロールすることが必要であることを述べている。

1. はじめに

多摩市における都市計画の今後の方向性について、とりわけ建築物の高さ制限のあり方について、平成20年7月17日に多摩市議会建設常任委員会で参考人として意見を述べる機会を得た。本稿は、その機会にむけて行った既存研究文献および多摩市都市計画課資料の検討をもとに、高さ制限の現状とその影響について考察するものである。

2. なぜ、今、高さの制限が必要なのか

平成16年に、東京都が絶対高さ制限を導入したことに端を発し、東京都内で高さ制限を導入する

市区が増加している。東京都の絶対高さ制限の導入の意図することは、用途地域等の見直しに合わせて、良好な街並み景観の形成を目的としたものとされている¹⁾。従来の斜線制限型での制限では敷地規模によって異なる高さの建築が可能であることや建築物の壁面が制限に合わせた斜めに切られた形態となることなどの問題が指摘されてきた。これに対し、このとき導入された絶対高さを定める高度地区では、街区や地区単位での建築物の高さが統一されることや斜線制限に合わせた壁面が一扫されることで、景観に配慮したスカイラインが形成されることが期待された(図1)。確かに、近年導入を決めた市区には景観に配慮した街並み形成のための制限を行っているケースもあ

*大妻女子大学 社会情報学部

斜線制限型高度地区



絶対高さを定める高度地区



図1 絶対高さを定める高度地区の導入(参考文献1)

ることが示されている²⁾。しかし、こうした東京都の意図とは別に、中高層マンションの建設増加などによって生じた建築紛争への対応策としての高さ制限の導入がみられるのも事実である。

「分譲マンション2005年問題」と言われた2005年の前後をみると、首都圏での分譲マンションの供給量は1999年から7年連続で8万戸を超えている。不動産経済研究所の調査によると、2004年の首都圏での分譲マンションの供給戸数は85429戸で、前年の2003年に比べて2246戸(2.7%)増加している。ちなみに東京都区部は過去最多の39147戸と4万戸に迫る供給量で、首都圏全体の45.8%を占めており、マンション立地が都心回帰する傾向は変わっていないとみられる。

こうした分譲マンション供給は、首都圏における大規模敷地において展開され、敷地が大きい分だけ高層の建築物が建設可能となる斜線制限型高

度地区にもとづいた開発が行われた。その結果、大規模敷地に建設されたマンションの周辺では、高層で巨大な分譲マンション建築の影響が顕在化することとなり、さまざまなトラブルが発生することとなった。そこで、この時期、建築紛争や地域でのトラブルを防止する目的で、絶対高さの制限を行うことが必要となった。

また、大規模敷地の開発の多くは、土地利用転換を伴うためトラブルも少なくなかった。現行の用途地域の指定は、大規模敷地の現況の土地利用実態に準じた内容で決定されているケースが多いため、準工業地域などの高容積率で多用途の建築が可能な用途地域地区が指定されている。このような敷地での住宅用途への転換によって周辺環境と違和感のある開発が多々生じた。当然ながら、地元住民および市区町村は周辺環境に相応しい住宅地域への土地利用転換を求め、開発する側との調整が図られる必要が生じた。しかし、現在の法制度では調整がむずかしいため、紛争となるケースが増えてしまった。そのため、こうした建築紛争を防止し、それまでの居住環境の激変を避けるための一手段として、広範囲での高さ制限の導入措置が取られたといえる。このほか、大規模敷地における土地利用転換への対応策として、区市町村の条例などに、事前調整の手続きを盛り込むなどの対応がみられた。

3. 絶対高さの制限に係る変遷

絶対高さ制限は、わが国ではこれまでも行われていたことがある(表1)。1929(大正8)年に市街地建築物法が定められて以降、1950(昭和45)年に建築基準法改正によって、絶対高さの制限の撤廃がなされるまでの40年ほどの間、絶対高さは制限されており、その高さの最高限度は住居地域65尺、住居地域以外100尺と定められていた。そして、この市街地建築物法成立時に定められた「住居地域65尺、住居地域以外100尺」は、①採光通風等の確保と都市の健康状態の維持、②都市の災害防止の一手段、③人口密度の過密による交通問題への対応、すなわち、「衛生」「保安」

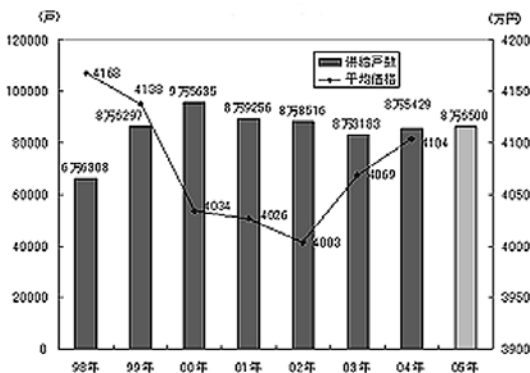


図2 首都圏マンション市場の動き(不動産経済研究所調べ。但し05年供給戸数は予測)

表1 絶対高さの制限の変遷

| 年 | 法令 | 制限内容 |
|------------|---------------------------------|--|
| 1929(T 8) | 市街地建築物法 用途地域（3種） | 住居地域；65尺＋道路幅員× 1.25＋25尺 住居地域以外；100尺＋道路 幅員×1.5＋25尺 |
| 1938(T 13) | 改正 | （高度地区 創設） |
| 1950(S 25) | 建築基準法 用途地域（4種） | 住居地域；20m＋道路幅員× 1.25＋8尺 住居地域以外；31m＋道幅員 ×1.25＋8m |
| 1768(S 43) | 都市計画法改正 | 絶対高さあり |
| 1970(S 45) | 建築基準法改正 用途地域（8種） 絶対高さ規制廃止 | →第1種住居地域10m |
| 1976(S 51) | 改正 | 日影規制導入 |
| 1992(H 4) | 改正 用途地域 （12種） | →第1、2種低層住居専用地 域10m、12m |
| 2002(H 14) | 改正 | 住宅用途の容積率緩和 |
| 2004(H 16) | 改正 | 東京都の絶対高さ制限導入 |

「交通」の3点への対応を理由として、規定されたのである³⁾。住居地域の65尺は3階建ての住宅を可能とする高さとして、床高や天井高、屋根の高さなどを考慮して出てきた寸法と説明されているが、諸星・加藤（2005）によると、住居地域以外の100尺には、科学的根拠は希薄である。

しかし、この65尺と100尺は、昭和25年制定の建築基準法でも引き続き用いられ、昭和45年に撤廃されるまで高さの最高限度とされ、日比谷のオフィス街や銀座通りは100尺を換算した31mに揃えられたスカイラインが形成されていった。一方、住宅地域でも65尺（20m）が用いられたのである。

昭和45年の建築基準法改正で用途地域8区分と容積率等のメニュー方式が採用され、絶対高さ制限の全面適用が廃止された。なぜ、絶対高さの制限が廃止されたかについては明らかではないものの、諸星・加藤（2005）は住宅地像の想定が不透明であったことや絶対高さ規制に対する緩和志向が一部にあったことを指摘している。

そして、平成4年には、第1種、第2種低層住

居専用地域における絶対高さ制限が行われることとなった。住宅地像の想定が不透明なまま、市街地形成が進むうちに、低層住宅地での居住環境保全の必要性が増すとともに、これらの低層住宅地における住宅地像が明確化してきた結果と考えられる。

さらに、平成16年の東京都の絶対高さ制限の導入は、昭和45年撤廃から34年を経て、良好な街並み景観の必要性が多くの市民の支持を得られる状況となった結果と考えられる一方、前述の大規模敷地での開発に関するトラブルへの対処の必要性も生じたのである。この規制緩和を希求していた市民の意識が、居住水準の向上に伴い、住環境水準の向上に目が向けられるようになるにつれ変化し、「規制」を受け入れる素地ができてくつあると考えられる。この「規制」は、自らの住環境を脅かす（激変させるかもしれない）開発への予防策であり、住環境の向上にも結びつく対応策として受容され、いくつかの地区で絶対高さの制限が導入されている。

4. 高さ制限に関する手法

現行法における高さ制限に関する手法は、用途地域、日影規制、高度地区、地区計画、建築協定のほか、条例による規制も可能である。用途地域の指定によって、斜線制限型の制限のほか、低層住居専用地域での絶対高さの制限は行われているものの、前述のように大規模敷地での高さの制限には限界がある。日影規制でも周辺建築物への影響が基準以下の場合は制限されないため、高さ自体の制限は不十分である。一方、地区計画や建築協定では、地区を限定した制限は可能であるものの、手続きの煩雑さや適応地区が限られるなどの限界がある。

これらの手法に対し、高度地区は、都市計画法第9条第16項「用途地域内において市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める地区」のとおり、現行法に基づき、適用できる。

さらに、従来の「敷地相互の相隣環境を考慮し

た斜線制限型」から、「市街地特性に応じて、街区や地区単位で建築物の高さの最高限度を定めることにより、街並み景観の形成や居住環境の保全を誘導するもの（東京都都市整備局都市づくり政策部）」へと、H16に東京都が絶対高さの制限の導入を決めたのである。

5. 都内8区6市の導入状況

絶対高さの制限は、平成20年現在、東京都内8区6市で導入されている（表2）。

導入された事例をみると、大きく以下の3タイプに分類される⁴⁾。

- ① [広範囲に指定、市街地の許容する最高の高さを定め、居住環境の保全を図る]
- ② [歴史的建造物や景観上骨格となる限られた区域に指定し、良好な街並み形成を図る]
- ③ [幹線道路沿道及びその周辺において路線沿道とその後背地相互の環境への配慮]

河村（2007.10.25）⁵⁾は、これらの指定方式を集団、路線、地区の3タイプに分類するとともに、指定の目的を環境維持と景観保全に二分されると分析している。確かに、上記①および③の場合の主たる目的は、建築紛争の予防を背景とした環境維持であり、②は多くの市民から支持されている景観の保全を目的としている。指定面積の多くは、この①の指定となっている。しかし、指定された最高高さを検討すると、既存する建築物の高さを基礎として、不適格建築物に配慮したかたちの指定となっている。そのため、制限高さ／指定容積率では大きな数値となっている。

②のタイプは、沿道景観保全を目的とした旧山の手通り沿道の街並み景観（目黒区）や樺並木通りの景観（清瀬市）、名勝や歴史的建造物を中心として指定された百花園、向島料亭街（墨田区）、六義園（文京区）、柴又帝釈天（葛飾区）、旧青梅宿（青梅市）や、青梅市の多摩川沿岸等の自然景観の保全である。眺望や背景としての景観保全を謳っているものの、7地区59haにすぎない。しかし、①に比べると、制限が厳しく設定されており、制限高さ／指定容積率の値は総じて小

さい。こうした名勝や歴史的建造物、自然景観の保全が市民の支持を得られやすく、比較的厳しい制限を可能としていると考えられる。

6. 高さの制限にあたっての課題

高さの制限にあたっての課題を整理すると、①絶対高さの値の根拠が科学的に示しにくい、②市街地特性に応じた指定を行うにあたって、市民の合意を得にくい、③不適格となる既存建築物の取り扱いが難しいが、挙げられる。

(1) 絶対高さの値の根拠

多摩市都市計画課が行った高さ制限を行っている自治体へのヒヤリングによると、「各地域の用途地域、容積率をもとに算定」、「既存建築物の高さに配慮した」、「隣接市区の規制値と整合性をとった」、「既指定の地区計画の値」、「周辺道路と建築物のプロポーショナル」、「S45改正前の建築基準法で指定されていた20m、31mを用いた」、「消防車（ハシゴ車）での救助活動の限界が31mである」などの回答があったものの、科学的根拠が希薄であるといわざるを得ない。

市民の合意を得られる値をいかに示すか、納得のえられる説明ができるかについては、十分な手法が示されているとはいえない。

(2) 市街地特性に関する市民の合意

名勝や歴史的建造物などの周辺での制限は、比較的合意が得やすいことが、指定状況からみてとれる。しかし、それ以外の一般的な市街地での集団的（面的）指定には、制限を行うことへの合意、さらには科学的とはいいがたい基準値への合意は難しいと考えられる。河村（2007）は、新宿区の指定について、克明にそのプロセスを分析しており、導入前に留意すべきこととして、①首長のリーダーシップを第一に挙げている。さらに、制限高さの妥当性、③不動産流通に配慮すること、④地域特性に応じたきめ細かい対応、⑤敷地規模に応じた基準値の設定、⑥情報提供と説明責任の重要性を指摘している。

表2 東京都内自治体における最高高さの指定状況

(多摩市都市計画課資料をもとに作成)

| 自治体 | 指定年 | 併用斜線 高度 | 絶対高度 | 用途地域 | | | 指定面積 | 制限高さ／ 指定容積率* |
|------|-----|------------|------|----------------|-------|-----|----------|-----------------|
| | | | | 住居系 | 商業系 | 工業系 | | |
| 目黒区 | H16 | 第3種 | 20m | 二中 | | | ★1.0ha | 6.7 |
| | | 第1種 | 30m | 一中、二中 | | | 66.6ha | 20 |
| | | 第2種 | 45m | 一中、二中、一住、二住 | | | 447.5ha | 15～22.5 |
| | | 第3種 | 45m | | | | 89.0ha | |
| 世田谷区 | H16 | 第1種 | 30m | 一中、準住 | | | 137.1ha | 20 |
| | | 第2種 | 45m | 一中、二中、一住、二住、準住 | | 準工 | 1973.3ha | 15～22.5 |
| | | 第3種 | 45m | | | 準工 | 146.7ha | |
| 江戸川区 | H16 | 第2種 | 16m | 一中、二中、一住 | 近商 | | 1017.6ha | 8～16〇 |
| 墨田区 | H16 | 第3種 | 22m | | 近商 | | ★6.9ha | 4.4～11 |
| | | — | 22m | | 近商、商業 | 準工 | 232.5ha | 7.3 |
| | | — | 28m | | 近商、商業 | 準工 | 39.3ha | 7 |
| | | — | 35m | | 商業 | | 81.4ha | 7 |
| 文京区 | H16 | — | 35m | | 商業 | | ★3.7ha | 5.8～8.8〇 |
| | | — | 45m | | 商業 | | 1.0ha | 7.5 |
| 練馬区 | H16 | 第3種 | 17m | 一住 | | | 22.0ha | 5.7 |
| 葛飾区 | H16 | 第2種 | 10m | 一住、二低 | | | ★5.6ha | 5〇 |
| | | — | 10m | | 商業 | | 0.7ha | 〇 |
| | | — | 16m | | 商業 | | ★2.8ha | 4〇 |
| 三鷹市 | H16 | 第1種 | 25m | 一中 | | | 2.2ha | 8.3～25〇 |
| | | 第2種 | 25m | 一中、二中、一住、二住、準住 | 近商 | 準工 | 517.0ha | 7〇 |
| | | 第3種 | 25m | 一住 | 近商 | | 16.0ha | 7〇 |
| | | — | 35m | | | | 6.3ha | |
| | | — | 25m | | | 工業 | 29.4ha | 〇 |
| | | — | 35m | | 商業 | | 9.5ha | 〇 |
| 青梅市 | H16 | 第2種 | 10m | 一住 | | 準工 | ★29.1ha | 6.7 |
| | | 第2種 | 12m | 一中、一住 | 近商 | 準工 | 269.7ha | 4 |
| | | 第3種 | 12m | | 近商 | | ★1.3ha | 4 |
| 町田市 | H16 | 第1種 | 31m | 一中、二中、一住 | | | 248.3ha | 15.5～31 |
| | | 第2種 | 31m | 一中、二中、一住、二住、準住 | | 準工 | 1568.3ha | |
| | | — | 31m | | | 工業 | 15.9ha | |
| 清瀬市 | H16 | — | 12m | 二中 | | | ★5.9ha | 6 |
| 府中市 | H16 | 第2種 | 25m | | | 準工 | 158.6ha | 12.5 |
| | | — | 25m | | | 工業 | 42.7ha | |
| 小平市 | H17 | 第1種 | 25m | 一中、二中 | | | 51.0ha | 12.5 |
| | | 第2種 | 25m | 一中、二中、一住、二住、準住 | 近商 | 準工 | 526.7ha | 25 |
| 品川区 | H17 | — | 10m | 一住 | | | 1.2ha | 5 |
| | | — | 12m | 一住 | | | 0.1ha | 4 |
| | | — | 12m | | 近商 | | 0.8ha | 4 |
| 調布市 | H18 | 第1種 | 15m | 一中 | | | 52.1ha | 10〇 |
| | | 第2種 | 15m | 一中 | | | 9.5ha | 10〇 |
| | | 第1種 | 25m | 一中、二中、一住、二住、準住 | | 準工 | 13.9ha | 12.5〇 |
| | | 第2種 | 25m | | | 準工 | 688.5ha | 12.5〇 |
| | | — | 31m | | 近商 | | 19.7ha | 10.3〇 |
| 狛江市 | H18 | 第1種 | 20m | 一中 | | | 40.5ha | 10～15〇 |
| | | 第2種 | 25m | 一中、二中、一住 | 近商 | 準工 | 130.6ha | 〇 |
| | | 第2種 | 30m | | 近商 | | 18.0ha | 〇 |
| 新宿区 | H18 | 第1種 | 20m | 一中 | | | 3.3ha | 8.3〇 |
| | | 第2種 | 20m | 一中、二中、一住 | | 準工 | 771.7ha | 10〇 |
| | | 第3種 | 20m | 一住 | 近商 | 準工 | 59.8ha | 〇 |
| | | 第2種 | 30m | 一住、二住 | | 準工 | 38.0ha | 〇 |
| | | 第3種 | 30m | 一中、一住、二住 | 近商 | 準工 | 116.8ha | 〇 |
| | | 第3種 | 40m | 一住、二住 | 近商、商業 | 準工 | 60.0ha | 〇 |
| | | — | 20m | 一住 | | | 13.5ha | 〇 |
| | | — | 30m | 一中、二中、一住、二住 | 近商、商業 | 準工 | 90.6ha | 〇 |
| | | — | 40m | 二住 | 近商、商業 | | 208.5ha | 〇 |
| | | — | 50m | | 商業 | | 40.8ha | 〇 |
| | | — | 60m | | 商業 | | 6.6ha | 〇 |

★景観保全を目的とする規制

〇高さ制限を超える既存建築物の再建措置がある

*制限高さ／指定容積率は、制限高さを指定容積率で除し100を乗じた数値

市街地特性に応じた妥当な高さが基準値として示せるかと、同時に市民への情報提供や説明できるかが自治体に問われている。

(3) 既存不適格建築物の取り扱い

市民への説明のなかで、既存不適格建築物の再建についての対応が課題と考えられている。横須賀市の場合、絶対高さ制限の導入に際して、市内のすべてのマンション管理組合に対して情報提供を行い、時間をかけて説明を行った結果、再建の特別措置を含めて合意をすることができた（横須賀市都市計画審議会資料）。

再建の特別措置の内容を明らかにしないで、制限内容のみを説明するのでは、市民の不安は解消されないばかりか、懐疑的になり、制限導入への合意が得られないか、得られても緩い制限内容となると思われる。実効性の高い制限とするためには論理的かつ現実的な対応が自治体側の課題といえる。

7. おわりに～多摩市のまちづくりと高さの制限について～

今回、多摩市議会の要請のもと、高さの制限について、既存研究および多摩市都市計画課資料の分析、検討を行った。あわせて、2005年度にまちづくり条例策定委員会⁹⁾（会長）として関与した清瀬市の条例策定過程での資料、横須賀市都市計画審議会資料（2006年3月まで審議会委員）を参考として検討を行った内容は、前章までに整理した。こうした整理を踏まえて、絶対高さの制限の必要性および制限の影響について、考察することとした。

多摩市では、都市計画マスタープランの策定およびまちづくり条例づくりを市民参加で実施しており、市民活動が盛んである。それでも市民の理解を得た高さの制限の導入に関しては、前述のとおり、留意すべき点が少なくない。

実際に、科学的かつ論理的な制限内容、基準値が明確に示せるかは、未だ、手法が確立されていない。すなわち、居住者の経験的高さや現状と違

和感のない基準値が明確に示せる状況となっていないのである。

そのなかで、多摩ニュータウンの今後の指針となっているのが、平成10年3月に東京都が示した「多摩ニュータウンにおける集合住宅の建替えに係わる指針」である。この指針では基盤整備の状況にもとづいて、建替えにおける配慮事項として人口、世帯の密度、住宅戸数密度、建ぺい率、容積率等を示している。特に「容積率150%以下」の基準値は、多摩市の策定した「多摩市住宅マスタープラン」において、オーソライズされ、開発指導の指針となっている。

一方、多摩ニュータウンの場合、大規模敷地が多くを占めるため、斜線制限型の高さ制限ではかなりの高層建築物が可能となる。それにも係わらず、高さの制限に関する記述はない。そのため、近年、多摩ニュータウン内での高層マンション開発の活発化にともない、今後の建替えの影響が懸念されている。

こうした懸念から、多摩市で高さ制限導入の検討が始まったことは当然のことと思われる。ただし、大規模敷地が多く、丘陵地に広がる市域は高低差のある市街地形状、周辺への影響が緩和される状況にあること、既に高層の集合住宅が存在することを考えると、立地にあった適切な高さならば無碍に否定する必要はない。ただし、斜面地の多い市街地形状では、その敷地条件にふさわしい景観を形成できるように誘導していく必要がある。たとえば、相互に景観を阻害しない、景観の一部として溶け込むなどであり、そのための高さ制限は不可欠と考えられる。

また、区部では得がたい自然景観や市街地での緑地などのゆとりが多摩市の魅力であり、これらを求めて多摩ニュータウンを居住地として選択した居住者も少なくないと思われる。こうした魅力を損なうことなく、建替えが進められることが肝要である。

今後の不動産流通や住宅需要を考えると、当該地域の基盤状況や社会サービスの供給可能性に配慮すべきであり、大量供給の必要はないものと見込まれる。既に、多摩センター付近での住宅供

給が過剰気味であるのに対し、マンション価格が下降傾向にある。新規開発では、既存の住環境を魅力として供給されており、多摩ニュータウンの遺産を食い潰しているだけといえる。そのため建替えも含めた今後の開発は、既存の住環境の水準を向上させる質の高い開発を求めるべきであろう。その実現には、容積率などは厳しい制限を課すとともに質の高い開発には150%までの範囲で緩和するといった誘導方策が望まれる。高さに関しても敷地条件などに応じた制限を行うとともに、質の高い開発を認める裁量権を行政が持てるように、市民の合意を形成していく必要がある。

従って、今後、ニュータウン内での建て替えが見込まれるなか、高さとともに、密度を配慮することが必要ではないかと考えている。とりわけ、住宅用途における容積率の緩和が2002年に行われた影響で、実質の容積率は従前のものよりも高容積となっており、その弊害が少なくない。確かに不動産流通は好転し各住戸の面積拡大につながったかもしれない。しかし、地下室緩和や共有部分の不参入などの影響は、実質容積率の拡大であり、日当たり風通し、高層巨大化を促しており、引き換えに失ったものも少なくない。

少子高齢化にともない、住戸面積の拡大よりも居住環境や景観を重視する居住者の割合も拡大している。そのため、高さの制限とともに密度に配慮したコントロールが必要となっていると考えられる。

け出制、事前調整のしくみや、市民提案のしくみを盛り込んだ。

参考文献

- 1) 東京都都市計画局土地利用計画課, 「まちづくりと用途地域の見直し」, (財)東京都防災・建築まちづくりセンター, 『街並み』 Vol. 29, 2002. 秋
- 2) 東京都都市整備局都市づくり政策部土地利用計画課「目指すべき市街地像の実現に向けて」(財)住宅協会, 『住宅』, 2004.5
- 3) 諸星智章, 加藤仁美「建築基準法・都市計画法における絶対高さ規制の変遷に関する研究」 Vol. 40 No. 3 (2005) pp. 265-270 日本都市計画学会
- 4) 河村茂「高度地区絶対高さ制限の導入にあたり事前に留意すべき事項に関する研究: 東京都新宿区の事例」 Vol. 42, No. 2 (2007) pp. 42-47 日本都市計画学会
- 5) 高橋智之, 岡崎篤行「絶対高さ制限を含む最高限高度地区の内容と指定経緯: 全国における広域的指定都市を対象として」 Vol. 42, No. 3 (2007) pp. 109-114 日本都市計画学会
- 6) 河村茂「高度地区絶対高さ制限における制度設計上の課題に関する研究」 Vol. 42, No.3 (2007) pp. 277-282 日本都市計画学会
- 7) 中村豪, 宇於崎勝也, 根上彰生, 小嶋勝衛「絶対高さ型高度地区を活用した建築物の高さ制限に関する研究」 No. 615 (2007) pp. 143-147 社団法人日本建築学会
- 8) 大澤昭彦, 中井検裕, 中西正彦「高度地区指定による絶対高さ制限の正当性に関する研究」 No. 40 (2005) pp. 427-432 日本都市計画学会
- 9) 大澤昭彦, 中井検裕, 中西正彦「景観保全のための絶対高さ制限に伴う機会費用に関する研究: 鎌倉市中心市街地を事例に」 No. 39 (2004) pp. 229-234 日本都市計画学会

注

- 1) 参考文献1)
- 2) 参考文献2)
- 3) 参考文献3)
- 4) 参考文献2) の分類に基づいて、その後に指定された自治体を含めて分類した。
- 5) 参考文献6)
- 6) 市で行ってきた開発指導に限界があることから、指導内容を条例化した。その際、大規模敷地の土地利用転換に関する対応としての届

Consideration of Current State of Height Restriction of Building —In Relation to the Introduction of Height Restriction in Tama City—

NOBUKO MATSUMOTO

School of Social Information Studies, Otsuma Women's University

Abstract

On the way of the height restriction of the building in Tama City, the following two issues have been investigated ;

(1) analysis of existing research and, (2) examination of influence on trend of the land use realities and housing demand in Tama City. First, details of the height restriction of our country are traced. Second, the reason why the height limitation is needed is grasped. Third, the trend of the introduction of height limitation in recent years is understood. Based on these considerations, the influence of the introduction of height limitation on city planning in Tama City is discussed. From the review of the history of the height limitation in our country, the reason of the necessity of the height limitation is clarified. Furthermore, the necessity of the height limitation is considered based on the land use realities and the trend of the housing demand in Tama City. Finally, we describe the necessity of the control in the density of the residential population as well as the height limitation for the maintenance and the improvement in the living environment.

Key Words (キーワード)

Height limitation (高さ制限), the height restriction of the building (建築物の高さ規制), Tama City (多摩市), the ratio of building volume to lot (容積率), the street spectacle (街並みの景観), the density of housing unit (住戸密度)